

一擲1.26億購名鑄 疫境投信心一票



汪敦敬：維港景個價值嚟度

年初時中美爭拗及新冠肺炎疫情衝擊香港經濟，正當不少人擔心後市而減價沽貨之際，祥益地產老闆汪敦敬卻在4月一擲1.26億元購入尖沙咀豪宅名鑄一個複式單位。至今3個月過去，樓市持續攀升，從這個角度來看，其當日入市眼光可謂神準。今期《置業安居》將帶大家直擊汪氏這伙新購入的豪宅，看看這個被其譽為「無得彈」的維港海景，同時聽汪氏解說為何敢於「別人恐懼時貪婪」，作出這項巨額投資的決定。

香港文匯報記者 顏倫樂

汪敦敬近年鍾情購買豪宅，包括曾購入奧運站及九龍站的單位，但與今次購入的尖沙咀名鑄單位相比，之前那些只算「前菜」。翻睇資料，汪敦敬4月以首置身份，斥約1.26億元購入名鑄63及65樓複式戶，面積2,108方呎，折合呎價達59,772元，屬他歷來在物業市場上最大筆投資。

維港不停變化顯生命力

單位最值錢地方在於其長形大窗，可眺望180度維港海景，由60多層俯瞰窗外，右邊望到由環球貿易廣場及中環國際金融中心所組成的「維港門廊」，再掃過去中環、金鐘、灣仔等，海旁摩天輪、中銀大廈及灣仔會議展覽中心一系列地標建築觸手可及，再望向腳下尖沙咀鬧市，行人車輛川流不息，為這幅巨型「畫布」添上獨特生命力。

訪問當天正下着毛細雨，原本以為維港景會因而失色，卻未想到別有一種朦朧美。汪氏說：「景色是這間屋的最大裝飾，因為可體會到不同生命力與時節的變化，而早晚看出去又會有分別，傍晚會見到晚霞，再夜一點會看到大廈燈光在維港的倒影，很多細節變化都能看到。每次入屋看到的都是一幅全新的圖畫，而這幅畫又在不停變化，可以不斷發掘新東西。」

他說：「許多人說香港夜景是全球最靚，而名鑄這個位置，我評價是望維港海景入面最好的地方。」單位仍未裝修，汪敦敬身處樓下長方形巨廳，空間更感寬闊，他直言這個空間「無得彈」，因為全客廳

任何一個角落都會望到窗外景色，一進屋就是一種被維港景所包圍的感覺。而他喜歡與朋友聚會及聊天，這個大客廳更顯得合適。

其實維港景色對於汪敦敬並不陌生，他現居的九龍站豪宅也能看到，但認為名鑄的維港景有過之而無不及，與兩岸建築物距離更近，飽覽範圍更多。而且因為規劃問題，名鑄附近難以再有這麼高的大廈重建，造成名鑄建築物的高度和景色更顯珍罕。

待子成家建「dream house」

「我參觀完就覺得個價值嚟度。我之前一直想租出單位，但收樓後越來越喜歡，所以想租給人一段時間後，在更合適時間自己住。」他所指的合適時間，其實是當兩個兒子成家立室後，只餘下他與太太二人世界時，就會收回單位自住。

他笑說，單位樓上有三個套房，雖然設計實用，但以豪宅角度來看，主人套房空間應該更闊落，景觀更開揚，故將來會傾向於將主人套房和旁邊的客房打通，但這必須要在至少一個兒子結婚後才能達成。

當兩個兒子都結婚搬出去，他便會把餘下那間客房變成書房，因為他的「dream house」一直想要一間完整的書房，但過去與孩子同住而無法做到。「客房長方形做書房好適合，因為長形設計兩邊可以擺書櫃。」在汪敦敬想像中，單位將來的模樣已經出來。



客廳間隔方正，身處任何一個角落都會望到窗外景色。香港文匯報記者 攝

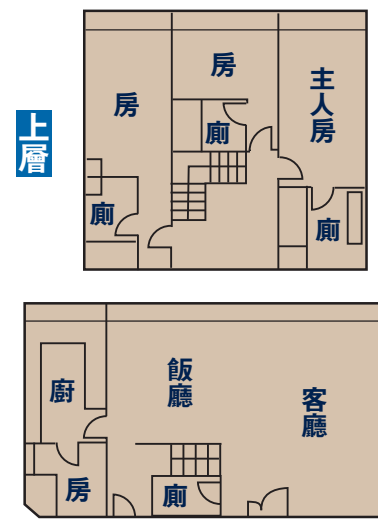


廚房配置齊全煮食用具，烹調時可望維港景。香港文匯報記者 攝



相比大廳及房間，浴廁裝修及設施較為齊備。香港文匯報記者 攝

名鑄63及65樓複式平面圖 面積2,108方呎



樓上房間同樣維港景一覽無遺。香港文匯報記者 攝

無心插柳 捨舖買安樂窩

汪敦敬指，香港雖受衝擊，但仍是最穩定的物業市場。香港文匯報記者 攝



與汪敦敬訪談得知，原來今次購買名鑄並非是一開始之投資目標。他最初是想買市區一線舖，但因新冠肺炎疫情下沒有自由行動，本港街舖調整期未完，於是轉而尋找其他投資機會，並留意到名鑄單位推出市場，在參觀完後決定入手。

不過，「買一錢市區舖是我一個未完成的目標，這對我是一個新的投資範疇，我想在那個圈子裏學習。」汪敦敬說，這次名鑄成交日期長達1,440天，超長成交日期他只需動用樓價一成的首期便買入單位，然後一邊收租，手上餘錢則繼續物色合適舖位。

調整期內續物色一線舖

作為地產代理公司老闆，同時亦為行內資深投資者及樓市評論員，汪敦敬在4月大手筆入市時，引起各方注目，皆因當時後市仍然不明朗，市場還在討論疫情對經濟的衝擊，他此舉動顯得相對突兀。惟事實證明，縱然5月香港國安法啟動立法，到最近疫情第3波爆發，香港金融市場依舊穩定，樓市

縱然升幅放緩，但上升勢頭不變。汪敦敬直言，購買名鑄是因為看好香港前景，認為即使受到去年暴力示威和今年疫情衝擊，香港金融中心的地位卻一直有進展，更預期今年樓市可以收復失地，再創新高。

股樓優勢不變吸引資金

他續說，香港的優勢是沒有量化寬鬆貨幣，而且香港金融市場在制度上更公道、有信用及安全，以英國為例，最近限制銀行派息的舉動就令投資者感到失望，可預期資金將持續流入香港。

對於豪宅市場，他相對看好：「我曉有最多的錢，最少的量，最穩定的物業市場，這讓香港市場被全世界資金所需要。」豪宅之中，他較看好一些新晉豪宅和特色戶，其價值可能在5,000萬以上，但前提是位置要方便，相信有一批資金在尋找這類產品，預期這些單位即使在疫情下，價值也會有所增長。至於休閒或度假式豪宅，則升幅會較慢。

樓市八卦陣

呂法傳

家住高處不勝寒

人望高處，水往低流。大多數人都喜歡住在高處，居高臨下遠眺大地，古代王侯將相都把宮殿及王陵墓建於山頂之地，隨着經驗及知識增長，慢慢意識到高地建設陰陽宅，是會受到八方強風所吹，即是以前曾提及的「風煞」所損害。看看商周大多的王公古墓都在高山之上發現，漢朝以後則開始藏於山中，說明古人對自然界的摸索一直有進步。遠的不說，且看身在香港的李鄭屋漢墓，就是建於當時山坡之位置，不妨找些舊照片看看。

風煞急斜要留神

所以住得高唔代表風水好，有錢人多數住「半山」，而唔係住「山頂」。就算住在山頂附近，也要藏風聚氣的位置才能住，否則受風煞所吹，輕則家中人丁精神不穩，重則出現各種殘疾，甚至死亡，故必須留意。舉一個風煞例子給大家參考，在沙田水泉澳邨，邨內部分大廈位於高處風口位置，幾面受大風直吹，問題明顯嚴重，只能適當補救。要留意單位內，哪一個方位受大風直吹，便要在該方位化煞，最簡單是朝外放置八卦鏡或泰山石敢當擋煞，專業一點可以找師傅求一道「靈符」靈符，以保平安。

另外，家住高處，附近道路一般都比較斜，甚至經常會出現一些謂之「長命斜」的急斜道路。大家搬址時，絕不能選大廈正門外有急斜道路傾瀉而下，住在這種大廈內會有破財絕丁之憂，必須謹慎。例如港島西營盤東邊街一帶，東邊街為長命急斜，傳聞附近一帶男丁少，腳疾患者特別多，前人都認為是受附近著名「高街鬼屋」靈界所影響，卻沒有留意附近風水上存在的問題。

綜觀以上急斜及風煞兩點，說明大廈外巒頭的影響力，自然界所產生之力量非常大，不是我們買個風水產品就可以擋住，所以在買或租屋之前，必須審慎留意，或請專業師傅陪同揀樓，方為上策。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

樓市回暖 安老按揭可儲「金」

6月申請安老按揭數字有上升趨勢。隨着私人住宅樓價及估價較年初回升，不但幫助上車人士借盡按揭，更有助本身有物業的業主申請俗稱「逆按揭」的安老按揭，獲得更多年金收入。如果想退休時擁有更多儲備，或因經濟狀況有變需要更多現金周轉，亦可考慮善用安老按揭應付生活開支。

安老按揭設有不同提款計劃，借款人可選擇10年、15年或20年的固定年期或終身提取年金，領取期間可按照實際情況更改其他年金年期。借款人亦可考慮一筆過貸款領取年金，應付物業補地價、物業維修工程及醫療等開支。

樓價愈高申請愈着數

借款人每月可獲取多少年金，受物業價值、申請人年齡、借款人年數及選擇的年期而影響。當中，物業價值影響較大。一般情況下，物業價值越高，每月年金便會愈高，加上由於年金金額在選定期限內不會受樓價、利率、通脹變化或其他因素影響，在樓市興旺時期申請安老按揭亦較為着數，足以鎖定回報。

不過，大家要注意估值800萬元以上的物業，用作計算年金的指定物業價值會出現上限。如果物業估值為800萬元至1,200萬元，上限為80%或800萬元（以較高者為準）；估值為1,200萬元至1,600萬元的物業，上限為70%或960萬元（以較高者為準）；估值1,600萬元以上的物業，上限為60%或1,120萬元（以較高者為準，最終上限為1,500萬元）。

要申請安老按揭，除借款人要符合既定申請資格，物業亦有要求，樓齡必須為50年或以下，如果物業超過50年，將按個別情況及驗樓再作考慮。另外，物業不能有轉售限制，不過屬於未補地價資助出售房屋的轉售限制則可以例外。一般物業只能自住，如果借款人已經退休或正接受護理服務選出物業，並持有物業達1年或以上，物業出租亦可以接受。

業主如有興趣申請安老按揭，可先在銀行進行初步評估。對方會根據申請者的年齡、物業價值及年金年期，顯示出每月年金金額、利息及按揭保費，之後面見合資格輔導顧問，了解安老按揭的權利及責任，最後是提交申請，一旦正式獲得批核，便可以在貸款機構的律師樓簽署文件。大家如對安老按揭有任何疑問，可向銀行或專業中介公司查詢及處理。